

# 原山公園再整備運営事業

## 落札者決定基準

平成 29 年 1 月 27 日

堺 市

## < 目次 >

1. 審査の概要	
(1) 落札者決定基準の位置付け .....	1
(2) 基本的な考え方 .....	1
(3) 検討委員会の設置 .....	1
(4) 審査全体の流れ .....	1
2. 一次審査（入札参加資格確認）	
(1) 一次審査の内容 .....	3
(2) 一次審査の方法 .....	3
3. 二次審査（事業者提案）	
(1) 二次審査の内容 .....	3
(2) 二次審査の方法 .....	3
(3) 最優秀提案の選定 .....	4
4. 落札者（選定事業者の決定） .....	9

## 1. 審査の概要

### (1) 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準（以下「本書」という。）は、堺市（以下「市」という。）が原山公園再整備運営事業（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たって、最も優れた提案（以下「最優秀提案」という。）を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）に交付する入札説明書等と一体のものとして扱う。

### (2) 基本的な考え方

本事業を実施する事業者の選定方法は、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）のほか、設計、建設、維持管理及び運営に関する技術やノウハウが求められることから、提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）について総合的に評価する総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2）を採用する。

### (3) 検討委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、公平性、競争性及び透明性を確保したうえで、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者等により構成される「堺市 PFI 事業検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置した。なお、検討委員会の委員は、次のとおりである。

委員長	増田 昇	（大阪府立大学大学院生命環境科学研究科 教授）
委員	黒田 研二	（関西大学人間健康学部人間健康学科 教授）
委員	中川 澄	（ほなみ法律事務所 弁護士）
委員	橋寺 知子	（関西大学環境都市工学部建築学科 准教授）
委員	布施 健	（株式会社日本政策投資銀行関西支店 企画調査課長）

### (4) 審査全体の流れ

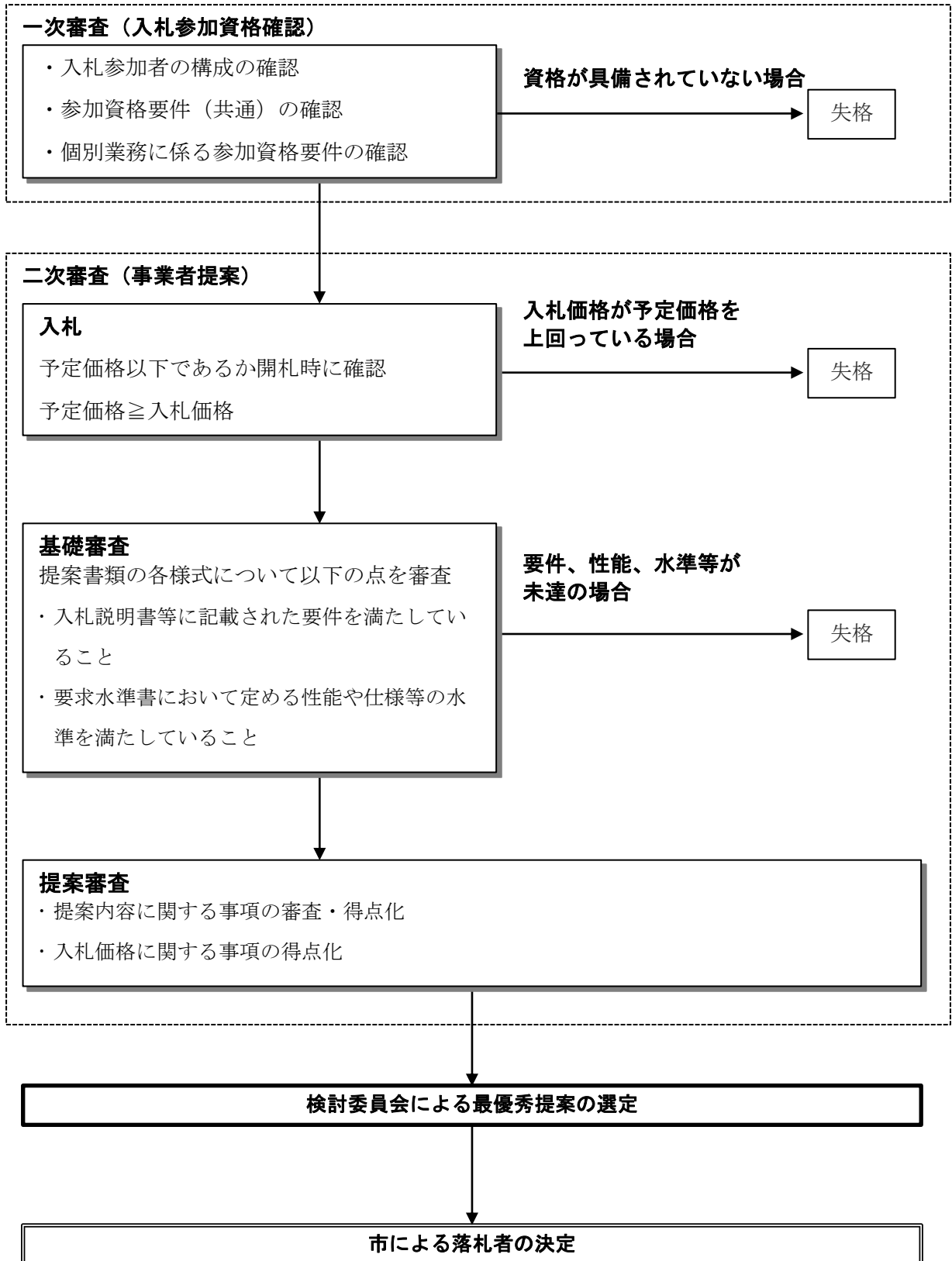
審査は二段階に分けて実施するものとし、入札参加希望者の資格を確認する入札参加資格に係る審査（以下「一次審査」という。）と、一次審査を通過した入札参加者の事業遂行能力及び提案内容を審査する提案内容に係る審査（以下「二次審査」という。）を実施する。

なお、一次審査における審査は、二次審査のために提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、一次審査の結果は二次審査に影響しないものとする。

二次審査では、検討委員会が、公平性、透明性及び客観性を確保したうえで、提案内容の審査項目及び入札価格を総合的に評価し、最優秀提案を選定する。

市は、検討委員会の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

図表 1 審査の流れ



## 2. 一次審査（入札参加資格確認）

### (1) 一次審査の内容

市は、入札参加希望者が、入札参加者として備えるべき入札参加資格要件を満たしているか審査する。資格不備の場合は、当該入札参加希望者を失格とする。

### (2) 一次審査の方法

#### ①参加資格要件の確認

入札参加資格確認申請書等の入札参加資格審査に関する提出書類に基づき確認する。

## 3. 二次審査（事業者提案）

### (1) 二次審査の内容

#### ①入札価格の確認

市は、入札参加者が提示する入札価格が予定価格以下であることを確認する。予定価格を超えた入札価格を提示した入札参加者の入札は無効となり、当該入札参加者は失格とする。

#### ②基礎審査

市は、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、入札説明書等に記載された要件を満たしていること、及び要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを審査する。

#### ③提案審査

検討委員会は、提案書等に記載された内容について評価し、得点化したうえで最も得点の高い提案を最優秀提案として選定する。

### (2) 二次審査の方法

#### ①基礎審査の方法

市は、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、入札説明書等に記載された要件を満たしていること、及び要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認する。

これらの要件又は水準を明らかに満たしていないと判断された場合は、その入札参加者は失格とする。

#### ②提案審査の方法

提案内容に記載された内容に関し、図表2「提案内容審査配点」に示す審査項目について次に示す得点化の方法に記載の内容により得点化する。

#### ア) 提案内容に関する事項の得点化方法

図表3「提案内容に関する事項」に示す評価の視点から提案書の内容を評価し、各審査項目の評価点を付与する。付与した評価点に評価荷重を乗じて各項目の得点を算出する。なお、各項目の評価点は、次の5から1までの5段階で評価する。

評価	評価基準	評価点
A	特に優れている	5
B	AとCとの中間程度	4
C	優れている	3
D	CとEとの中間程度	2
E	要求水準は満たしているが、優れた提案はない	1

#### イ) 入札価格に関する事項の得点化方法

次の算式により配点を付与する。

入札価格に関する事項の得点＝

入札価格に関する事項の配点(250点)×(提案のうち最低入札価格÷当該入札参加者の入札価格)

#### (3) 最優秀提案の選定

検討委員会は、検討委員会の委員ごとに「提案内容に関する事項」及び「入札価格に関する事項」の得点の合計「評価合計点」を算出し、各委員の評価合計点の和「総評価合計点」が最も高い点数の提案を最優秀提案として選定する。

ただし、総評価合計点が最も高い提案が複数ある場合は、次に示す「総順位点」が最も高い点数の提案を最優秀提案として選定する。

また、総評価合計点が最も高い提案が複数ある場合において、当該複数提案に係る総順位点と同点の場合は、当該提案を行った入札参加者にくじを引かせ最優秀提案を選定する。

##### 【総順位点の算出方法】

- 1) 検討委員会の委員ごとに、評価合計点の高い入札参加者から「順位」をつける。なお、評価合計点と同点の場合はどちらも上位の同順位とする。
- 2) 入札参加者数に応じて「順位点」を付ける。(例えば、4者の場合は、1位を4点、2位を3点、3位を2点、4位を1点)
- 3) 入札参加者の順位点の合計を「総順位点」とする。

図表 2 提案内容審査配点

審査項目	評価点	評価 荷重	配点
	(1,2,3,4,5)		
<b>I. 提案内容に関する事項</b>			<b>750</b>
<b>1. 事業全体に関する事項</b>			<b>100</b>
(1) 事業に関する基本的な考え方		× 20	/100
(2) 事業の実施体制			
(3) 事業の実施計画・経営			
<b>2. 施設計画に関する事項</b>			<b>200</b>
(1) 施設計画の基本的な考え方		× 16	/80
(2) 施設の全体計画			
(3) 各施設の計画			/120
1) 屋外プール等施設		× 24	
2) 屋内施設			
<b>3. 施設の設計、建設及び工事監理業務等に関する事項</b>			<b>100</b>
(1) 設計業務、建設業務及び工事監理業務等の基本的な考え方及び実施体制		× 20	/100
(2) 施工計画・工程計画			
<b>4. 施設の維持管理に関する事項</b>			<b>100</b>
(1) 維持管理業務の基本的な考え方及び実施体制		× 20	/100
(2) 建築物及び設備に係る維持管理業務			
(3) 警備・修繕業務			
(4) 園地に係る維持管理業務			
<b>5. 施設の運営に関する事項</b>			<b>200</b>
(1) 運営業務に関する基本的な考え方及び実施体制		× 24	/120
(2) 公園全体に係る運営業務			
(3) 屋外プール等施設に係る運営業務			
(4) 屋内施設に係る運営業務			
(5) 需要に対する考え方		× 6	/30
(6) 自主事業の提案		× 10	/50
<b>6. 便益施設業務に関する事項</b>			<b>50</b>
(1) 便益施設事業の基本的な考え方及び整備・運営内容		× 10	/50
(2) 事業期間			
<b>II. 入札価格に関する事項</b>			<b>250</b>
<b>合計</b>			<b>1000</b>

図表 3 提案内容に関する事項

審査項目	評価の視点	様式
<b>I. 提案内容に関する事項</b>		
<b>1. 事業全体に関する事項</b>		
(1) 事業に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原山公園の活性化や柵・美木多駅周辺の賑わいの創出など、施設の設置目的及び市が重要と考える事項を踏まえ、独自の視点を持ち明確な方針が提案されているか。</li> <li>・設計、建設、維持管理及び運営の各業務を一体的かつ長期的に実施するための方針が示されているか。</li> <li>・個人情報の保護に関する考え方や措置、情報管理体制が適切か。情報公開に関する考え方、取組姿勢が適切か。</li> <li>・人権尊重の考え方が適切か。</li> <li>・障害者や高齢者、子どもなどの利用に配慮した考え方が適切かつ具体的に示されているか。</li> </ul>	様式 17-1
(2) 事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表企業、構成企業、協力企業の役割分担が明確に提案されており、事業を遂行するための十分な経験、ノウハウを有した人材が配置されているか。</li> <li>・人材育成、研修計画が適切か。</li> <li>・緊急時等において、公園利用者の安全確保等の円滑な対応を行うための体制(市・PFI事業者等の連絡窓口や具体的なバックアップ体制)について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	様式 17-2
(3) 事業の実施計画・経営	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;資金調達&gt;</li> <li>・自己資金等の資金調達手段が明確であり、確実性が担保された具体的な提案がされているか。</li> <li>・クラウドファンディング等、市の負担によらない資金を、公園施設の更なる充実や公園の活性化、賑わい創出に向けた取り組み等へ投資する提案がされているか。</li> <li>・財務の健全性と安定性が確保される具体的な提案がされているか。</li> <li>&lt;事業計画&gt;</li> <li>・利用料金収入等の事業収入の算定根拠が明確となった計画が提案されているか。</li> <li>・各費用の算定根拠が明確であり、妥当な計画が提案されているか。</li> <li>&lt;リスク管理方針&gt;</li> <li>・出資及び資金不足時における対応策が具体的に提案されているか。</li> <li>・各リスクについて具体的かつ適切なリスク管理に係る方策が提案されているか。</li> <li>&lt;収益還元&gt;</li> <li>・提案時の想定を超えて事業収益を得た場合、その一部について、市への利益還元又は公園への再投資に係る考え方と方策について提案されているか。</li> </ul>	様式 17-3
<b>2. 施設計画に関する事項</b>		
(1) 施設計画の基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準書に示す市の考え方を理解し、公園の活性化、利用者の利便性につながる有効な提案となっているか。</li> </ul>	様式 18-1
(2) 施設の全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;景観&gt;</li> <li>・周辺景観と調和した、公園としてふさわしい景観を形成する提案がされているか。</li> <li>&lt;環境&gt;</li> <li>・生物多様性に配慮した提案がされているか。</li> <li>・地球環境に配慮した省エネルギーシステムの構築などの積極的な取り組みが実現される提案がされているか。</li> <li>・周辺住民及び周辺環境への影響に配慮した提案がされているか。</li> <li>&lt;安全・防災・防犯&gt;</li> <li>・利用者の安全管理、災害時等の対応、防犯対策が確実に実施される提案がされているか。</li> <li>&lt;バリアフリー・ユニバーサルデザイン&gt;</li> <li>・年齢、性別、障害の有無等に関わらず、全ての利用者が快適・安全に利用できる提案がされているか。</li> <li>&lt;動線計画&gt;</li> <li>・利用者の利便性や安全性、緊急時の対応に配慮した提案がされているか。</li> </ul>	様式 18-2



(3)各施設の計画		
1)屋外プール等施設	<p>&lt;屋外プール&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・レクリエーションプールとして魅力的な提案がされているか。</li> <li>・十分な安全管理が徹底される提案がされているか。</li> </ul> <p>&lt;屋外プール諸室&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各諸室が必要十分な規模で確保され、利用者の利便性及び安全性、防犯対策に配慮した提案となっているか。</li> </ul> <p>&lt;園路&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の利便性及び安全性、防犯対策を考慮した提案がされているか。</li> <li>・利用者の健康づくりの場としても活用できる提案がされているか。</li> </ul> <p>&lt;憩いの森&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生物多様性及び景観へ配慮した提案がされているか。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・里山再生につながる提案がされているか。</li> </ul> <p>&lt;かもめ広場・すこやか広場&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の健康づくりの場として活用できる提案がされているか。</li> <li>・かもめ広場に設置する多目的スペース(有料)において、収益性を向上する提案がされているか。</li> <li>・地域の賑わい創出の場として活用できる提案がされているか。</li> </ul> <p>&lt;ため池&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の安全性に配慮した提案がされているか。</li> <li>・農業用水利に十分配慮した提案がされているか。</li> </ul> <p>&lt;駐車場・駐輪場&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の利便性、安全性及び交通渋滞への配慮がされた提案がされているか。</li> </ul>	様式 18-3
2)屋内施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもから高齢者まで誰もが、健康づくり、体力づくり等、健康増進を期待できる施設としての提案がされているか。</li> <li>・施設規模、配置等について、施設利用者の利便性・機能性を考慮した提案がされているか。</li> <li>・十分な安全管理が徹底される提案がされているか。</li> <li>・利用者の健康づくりに資する様々なプログラム等が提供されることを考慮した提案がされているか。</li> <li>・施設規模、配置等について、施設利用者の利便性・機能性を考慮した提案がされているか。</li> </ul> <p>&lt;更衣室エリア&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要十分な規模が確保され、利用者の利便性及び安全性、防犯対策に配慮した提案がされているか。</li> </ul> <p>&lt;共用部&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の利便性及び安全性、防犯対策に配慮した提案がされているか。</li> </ul> <p>&lt;管理エリア&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の利便性及び安全性、防犯対策に配慮した提案がされているか。</li> </ul>	様式 18-4
<b>3. 施設の設計、建設及び工事監理業務等に関する事項</b>		
(1)設計業務、建設業務及び工事監理業務等の基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全かつ効率的に実施できる考え方が示されているか。</li> <li>・品質保証や周辺住民及び周辺環境に配慮した考え方が示されているか。</li> <li>・材料選択・施工方法については、長期的な施設仕様を配慮した考え方が示されているか。</li> <li>・適正かつ明確な人員体制が提案されているか。</li> <li>・業務の連携が円滑に行える体制となっているか。</li> </ul>	様式 19-1
(2)施工計画・工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住民に十分に配慮した計画となっているか。</li> <li>・業務が安全かつ円滑に実施され、確実に実施される計画となっているか。</li> </ul>	様式 19-2
<b>4. 施設の維持管理に関する事項</b>		
(1)維持管理業務の基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予防保全の考え方を考慮した提案がされているか。</li> <li>・事故や災害等の未然防止及び発生時の対応について考慮した提案がされているか。</li> <li>・適正かつ明確な人員体制が提案されているか。</li> <li>・サービスの質の維持において有効かつ具体的なセルフモニタリングの方法等が提案されているか。</li> </ul>	様式 20-1
(2)建築物及び設備に係る維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・点検、保守等の計画が具体的に適切な提案となっているか。</li> <li>・利用者が快適かつ衛生的に施設を利用できるような提案がされているか。</li> <li>・利用者の安全性及び予防保全の考え方に十分配慮した具体的な提案がされているか。</li> <li>・利用者の安全性、利便性及び快適性に配慮した提案がされているか。</li> </ul>	様式 20-2
(3)警備・修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の安全性及び緊急時対応について具体的な提案がされているか。</li> <li>・利用者の安全性及び予防保全の考え方に十分配慮した具体的な提案がされているか。</li> </ul>	様式 20-3
(4)園地に係る維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・樹木の種類、生育状況、自然環境及び景観に配慮した提案がされているか。</li> <li>・利用者の安全性及び緊急時の対応について具体的な提案がされているか。</li> </ul>	様式 20-4

5. 施設の運営に関する事項		
(1) 運営業務に関する基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもから高齢者まで誰もが、健康づくり、体力づくり等、健康増進ができる考え方が示されているか。</li> <li>・原山公園の活性化や地域の賑わい創出に資する考え方が示されているか。</li> <li>・原山公園全体を長期的かつ計画的に管理運営する考え方が示されているか。</li> <li>・事業者の持つノウハウが発揮された効率性、実効性及び創造性がある考え方が示されているか。</li> <li>・休業日、開館時間が市民サービスの向上につながっているか。</li> <li>・適正かつ明確な人員体制が提案されているか。</li> <li>・利用者への情報提供、広報宣伝に関しての考え方が適切かどうか。</li> <li>・サービスの質の維持において有効かつ具体的なセルフモニタリングの方法等が提案されているか。</li> </ul>	様式 17-6 21-1
(2) 公園全体に係る運営業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;多様な主体と連携・協力、公園の活性化、賑わい創出事業&gt;</li> <li>・公園の活性化、賑わい創出に資する具体的で有効な提案がされているか。</li> <li>・連携する具体的な主体が想定されているか。</li> <li>&lt;健康増進事業&gt;</li> <li>・子どもから高齢者まで幅広い年齢層を対象とした健康づくりができる提案がされているか。</li> <li>・公園全体や樹緑道を健康づくりの場として活用する具体的な提案がされているか。</li> <li>&lt;子育て支援事業&gt;</li> <li>・子どもの体力向上、自然遊び等を通じた子育て支援に関する具体的な提案がされているか。</li> <li>&lt;安全・安心な公園運営&gt;</li> <li>・利用者の安全管理、災害時等の対応、防犯対策が確実に実施される提案がされているか。</li> </ul>	様式 21-2
(3) 屋外プール等施設に係る運営業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;屋外プール及び屋外プール諸室に係る運営業務&gt;</li> <li>・事業者の持つノウハウが発揮された効率性、実効性及び創造性がある具体的な提案がされているか。</li> <li>・十分な安全管理が徹底される提案がされているか。</li> <li>&lt;駐車場等の運営業務&gt;</li> <li>・利用者の利便性、安全性及び交通渋滞への配慮がされた提案がされているか。</li> <li>&lt;園路、憩いの森、広場等の園地に係る運営業務&gt;</li> <li>・事業者の持つノウハウが発揮された効率性、実効性及び創造性がある具体的な提案がされているか。</li> </ul>	様式 21-3
(4) 屋内施設に係る運営業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の持つノウハウが発揮された効率性、実効性及び創造性がある具体的な提案がされているか。</li> <li>・十分な安全管理が徹底される提案がされているか。</li> </ul>	様式 21-4
(5) 需要に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;需要予測&gt;</li> <li>・各施設ごとの利用者数の想定が、運営を担当する事業者の実績、本事業の立地条件及び状況等から勘案し、説得力のある提案となっているか。</li> <li>&lt;利用者の確保方策&gt;</li> <li>・適正な利用料金体系を設定することで、施設利用者にとって利便性が高く、継続利用を促す提案となっているか。</li> <li>・市民のニーズを把握し、運営に反映する有効な仕組みを設けた提案となっているか。</li> <li>・多くのリピーターを確保、定着させるための具体的な工夫がされた提案となっているか。</li> </ul>	様式 17-4 21-5
(6) 自主事業の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域まちづくり活動団体、大学及び駅前商業施設等と連携した住民参画事業、原山公園のマネジメントを通じた桐・美木多駅周辺の賑わい創出に資する事業など、原山公園の活性化及び地域の賑わい創出が期待できる具体的かつ魅力的な優れた提案がされているか。</li> </ul>	様式 21-6
6. 便益施設業務に関する事項		
(1) 便益施設事業の基本的な考え方及び整備・運営内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原山公園の賑わい創出、市民の交流の場となる考え方が示されているか。</li> <li>・利用者の便益や周辺住民に配慮した施設計画となっているか。</li> <li>・PFI事業者と連携した具体的かつ効果的な提案がされているか。</li> </ul>	様式 22-1
(2) 事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・より長期の運営期間の提案がされているか。</li> </ul>	様式 22-2

#### 4. 落札者（選定事業者の決定）

検討委員会は、規定した審査方法に従い評価し、最優秀提案を選定する。  
市は、検討委員会の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。